

Wenn der Uhrmacher das unterschrieben hat, so ist das alles gültig und kann durch einen Prozeß nicht angefochten werden. Bei schweren unverschuldeten Verlusten, die mich als Mieter vielleicht einmal in die Notlage bringen, meine Miete nicht pünktlich bezahlen zu können, sind das also recht harte Bestimmungen in der Hand eines rücksichtslosen Hauswirts. Er wirft mich hinaus und behält noch die pfändbaren Sachen für die Restmiete ein. Hat der Mieter und seine Frau solchen Vertrag unterschrieben, so haften sie beide in gleicher Weise für die ganze Mietsschuld, also nicht etwa bloß jeder für die Hälfte. Stundet der Wirt mir die Miete, so sind 4% Zinsen dafür zu zahlen, zahle ich vorher Miete, so darf ich mir aber nicht Zinsen abziehen.

Wenn nun im Mietsvertrag nicht gesagt ist, wann die Miete zu zahlen ist, so verlangt das Gesetz: Habe ich die Räume für täglich 10 Mark (z. B. Jahrmarkt) gemietet, so muß ich täglich diese Miete zahlen, habe ich für wöchentlich 10 Mark gemietet (z. B. Schlafbursche), so habe ich wöchentlich zu zahlen. Habe ich für monatlich 25 Mark gemietet (z. B. Chambregarnist), so habe ich monatlich zu zahlen. Ist die Miete aber auf vierteljährlich 400 Mark oder auf irgend einen längeren Zeitraum bemessen, so verlangt das Gesetz vierteljährliche Mietszahlung am Kalenderquartal. Alles dies aber nur, wenn im Verträge nichts anderes vereinbart ist.

Meist, besonders in größeren Städten verlangen die Hauswirte die Miete „pränumerando“ d. h. im voraus. Das Gesetz schreibt vor, daß die Miete erst nachträglich, oder wie man sagt, „postnumerando“ gezahlt werden muß, falls der Mietsvertrag es nicht anders festsetzt. Ist schriftlich ausbedungen, daß ich nicht eher einziehen darf, als bis die erste Miete bezahlt, so gilt das. Sonst brauche ich, auch wenn Pränumerandozahlung ausbedungen, erst zahlen, wenn ich eingezogen bin, mir die Wohnung zur Verfügung gestellt ist. Habe ich z. B. erst 8 Tage später einziehen können, weil die Räume noch nicht benutzbar waren, so kann ich 8 Tage Miete von der fälligen Mietsrate abziehen.

Die Miete muß ich dem Hauswirt bringen. Sende ich sie mit der Post, so muß ich sie auf meine Gefahr völlig kostenfrei (auch Bestellgeldfrei) senden. Hat mir der Wirt gesagt, daß der Hausverwalter oder ein anderer die Mieten einzieht, so zahle ich an diesen gegen Quittung. Bei sicheren Leuten kann ich auch der Frau des Wirtes zahlen, oder seiner Haustochter, dem Haussohn. Aber vorsichtig muß man hierbei sein. Wenn nicht klare und sichere Verhältnisse da sind, zahle man nur an den Wirt selbst gegen Quittung.

Nicht selten ist in unseren Zeiten des Bauschwinds in großen Städten überhaupt nicht zu erfahren, wem eigentlich das Haus gehört. Es kommt auch vor, daß man in ein neues Haus zieht, ein Wirt ist auch da, aber von einem Duzend Bauhandwerkern erhält man gerichtliche oder außergerichtliche Zahlungsverbote, an den Wirt keine Miete zu zahlen und dergl. m. Hier heißt es aufmerken, will man keinen Schaden haben. Wie hat sich unser Uhrmacher da zu verhalten? Teilt ihm das Gericht einen Beschluß mit, daß an den Hauswirt nicht mehr gezahlt werden darf, so darf er nicht mehr zahlen, sonst kann er bestraft werden und muß wahrscheinlich noch einmal die Miete zahlen. Teilt ihm ein Gläubiger des Hauswirts mit, daß er die Miete pfänden lassen wolle, und daß an den Hauswirt nicht mehr bezahlt werden dürfe, so darf unser Uhrmacher auch nicht mehr zahlen. Wenn innerhalb drei Wochen hiernach aber kein gerichtlicher Pfändungsbeschluß unseren Uhrmacher zugestellt wird, so kann er unbesorgt dem Hauswirt wieder zahlen, falls inzwischen nicht etwa wieder ein anderer Gläubiger ihm mitteilt, daß er nicht zahlen dürfe. Leider gibt es Neubauten in unseren Zeitalter des Schwinds, wo dergleichen Zahlungsverbote und Gerichtsbeschlüsse nur so hageln. Dann wird unser Uhrmacher am besten und sichersten vorgehen, wenn er

die fällige Miete an der öffentlichen Hinterlegungsstelle hinterlegt und sich sein Rücknahmerecht vorbehält. Dasselbe ist zu empfehlen, wenn unser Uhrmacher z. B. mit dem Hauswirt über vorzeitige Auflösung des Mietsvertrages in Prozesse gerät, tatsächlich auszieht, und es noch unentschieden ist, ob er für die Restdauer des Vertrages Miete zahlen muß oder nicht.

Kommt jemand und behauptet, ihm seien die Mieten vom Hauswirt zediert, so lasse man sich die Zession zeigen und prüfe sie genau, ehe man ihm zahlt. Meist wird einem der Hauswirt vorher davon Mitteilung machen. Bei Tod des Vermieters zahle man an einen Erben nur, wenn er dazu eine Legitimation vom Gericht oder Notar hat. Ist ein Testamentsvollstrecker da, so zahle man nur an diesen.

An welchem Tag ist die Miete fällig? Wenn im Vertrag vereinbart, „am Monatsersten“, oder „am Quartalsersten“ und dergl. so an dem vereinbarten Tage. Fällt aber der Zahlungstag auf einen Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so ist gesetzlich die Miete am nächsten Werktag zu zahlen. Durch den Vertrag kann es auch anders bestimmt werden. Zieht der Mieter vor Ablauf des Vertrages aus, so kann gesetzlich der Hauswirt die etwa noch ausstehenden Mietsraten vor dem Auszug verlangen (z. B. wenn postnumerando bezahlt wird). Es kann vorkommen, daß der Hauswirt schon früher um Miete bittet, weil er sich in Verlegenheit befindet. Da sei man vorsichtig und zahle niemals mehr als für $\frac{1}{2}$ Jahr im voraus. Wenn nämlich in der Zwischenzeit die Miete von einem Hypothekengläubiger beschlagnahmt würde, so bleibt der Mieter nur für das laufende und das nächste Quartal von der Mietszahlung befreit. Hat er länger im voraus bezahlt, so muß er diese längere Vorauszahlung dem Hypothekengläubiger noch einmal zahlen und kann dann sehen, wie er das andere vom notleidenden Hauswirt wiederbekommt.

Wird die Miete von mir nicht pünktlich gezahlt, so kann der Wirt mir einen Zahlungsbefehl schicken oder mich verklagen und mich im Anschluß daran auch noch auspfänden lassen. Er kann aber auch, wenn es, wie meistens in den Mietsverträgen steht, sofortige Räumung der Wohnung verlangen. Aber auch, wenn nichts darüber im Vertrag vereinbart ist, kann er gesetzlich sofortige Räumung der Mietsräume verlangen, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Mietsterminen mit der ganzen Miete oder auch nur mit einem Teil derselben im Rückstande geblieben ist. Habe ich aber die ganze rückständige Miete gezahlt, ehe mir die sofortige Kündigung zuging, so kann der Vermieter nicht mehr den Mietsvertrag aufheben. Zahle ich nur etwas ab, der Wirt läßt mich ruhig weiter wohnen, so hat er damit auf sein Kündigungsrecht verzichtet. Hatte der Hauswirt aber, wie im vorigen Artikel mitgeteilt, Mängel der Wohnung auf meine Aufforderung nicht beseitigt, so daß ich sie mir auf seine Rechnung selbst beseitigen ließ, habe die Kosten aber bezahlt und zahle deshalb die Miete nicht, weil ich meine Kosten von der Miete abziehen will, und nun kündigt er mir deshalb auf sofortige Räumung, so muß ich ihm sofort mitteilen, daß ich seine Kündigung nicht anerkenne, weil ich die und die Reparaturforderung mit der Miete aufrechne. Wenn ich aber einen Vertrag unterschrieben habe, in welchem steht, daß gegen den Mietszins nicht aufgerechnet werden darf, so habe ich vorstehendes Recht nicht, sondern müßte den Wirt, wenn er die Reparaturen nicht freiwillig zahlt, um meine Kosten dafür verklagen. Wird der Vertrag wirklich aus diesem Grunde sofort aufgehoben, so hat der Mieter nur bis zur Räumung Miete zu zahlen. Wenn aber im Vertrag steht, wie oben erwähnt, daß bei sofortiger Räumung der Mieter für den Mietausfall während der ganzen Vertragsdauer noch haftet, so gilt das. Räumt der Mieter, von dem mit Recht die sofortige Räumung verlangt wird, worüber im Streitfall das Gericht entscheiden muß, nicht sofort, so kann die zwangsweise Räumung